

Terres agricoles : les tribulations du marché foncier régional et l'arbitrage de la Safer



La Safer Nouvelle-Aquitaine a rappelé ses ambitions en matière de régulation du foncier agricole, de lutte contre l'accaparement des terres et de renouvellement des générations d'agriculteurs. © Crédit photo : archives Pascal Couillaud / Sud Ouest

Lors de son assemblée générale, la Safer Nouvelle-Aquitaine a fait le constat d'un marché foncier agricole en recul, surtout dans le domaine viticole. Elle a rappelé ses ambitions en matière de renouvellement des générations d'agriculteurs et tiré le bilan de la première application de la loi Sempastous

Lors de l'assemblée générale de la fédération nationale des Safer (Sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural) le 22 mai à Paris, son président, Emanuel Hyst avait donné le cap à tenir sur le marché foncier agricole face « aux réalités préoccupantes de détournement de la vocation agricole de ces terres » : « Chaque hectare compte : ne renonçons pas à nos ambitions pour préserver nos terres ! » Ambitions partagées à l'échelon régional, comme l'ont rappelé ce jeudi 21 juin, lors de l'assemblée générale de la Safer Nouvelle-Aquitaine à Bruges, son président, Fabien Joffre, et son directeur, Philippe Tuzet. Et ce, dans un contexte législatif qui apporte de nouveaux cadres, sur le marché sociétaire avec la loi Sempastous et sur le marché de l'énergie, avec le décret agrivoltaïsme de la loi d'accélération de production des énergies renouvelables.

1- Un marché foncier rural en contraction

Après le dynamisme post-Covid, le marché foncier rural est en contraction : baisse de 8 % des surfaces mises sur le marché (131 218 hectares) en Nouvelle-Aquitaine par rapport à 2022, recul de 12 % des ventes (54 166) et chute des valeurs échangées de 21 % (5 290 millions d'euros). Une perte de dynamisme sur tous les segments, à commencer par le marché agricole. Toutefois, si les ventes des terres et prés sont en recul de 7 % et de 12 % en valeur, elles restent 16 % au-dessus de leur niveau avant Covid. En revanche,

sur le marché des vignes, crise viticole oblige, on assiste à une dégringolade de 19 % des ventes alors qu'en valeur, c'est une poussée de 27 % qui est constatée ! « Une hausse surtout liée à la vente d'une dizaine de biens à fort potentiel, représentative de cette viticulture à deux vitesses, pratiquée en Nouvelle-Aquitaine », a précisé Hervé Olivier, directeur adjoint.

On notera des inquiétudes sur le marché forestier qui, en nombre de ventes, se maintient mais, en valeur, fait craindre une financiarisation de la forêt avec notamment les ambitions de décarbonation d'entreprises bien éloignées du monde agricole et forestier. Le marché de la maison de campagne, lui, poursuit sa chute (-24 % de ventes), en résonance avec la crise de l'immobilier. Une raison néanmoins de se réjouir : la consommation de terres agricoles pour l'urbanisation poursuit sa baisse depuis 2007 (-32 % de ventes d'espaces destinés à l'artificialisation par rapport à 2022).

2- Le renouvellement des générations agricoles

Transparence, régulation du foncier, amélioration de la résilience des exploitations, prise en compte de l'environnement et renouvellement des générations, tels sont les objectifs que s'est fixés la Safer pour les cinq années à venir. La société d'aménagement a ainsi permis l'attribution de 6 342 hectares de terres à 361 nouveaux installés et a contribué au portage foncier de 3 455 hectares au profit de 165 jeunes agriculteurs, tout en attribuant 8 822 hectares pour des consolidations d'exploitations existantes et 5 430 hectares à la préservation de l'environnement.



Au final 90 % des 56 612 hectares sur lesquels la Safer est intervenue ont été traités à l'amiable.

Dans sa fonction de « gendarme du foncier agricole », la Safer régionale a procédé à 563 préemptions « dont 44 % pour des révisions de prix à la baisse avec, pour certaines transactions, une division par deux du prix spéculé. Et ce, sur des départements à fort potentiel touristique (Dordogne, Charente-Maritime et Pyrénées-Atlantiques), face à des porteurs de projets qui n'ont pas toujours des ambitions agricoles », a ajouté Philippe Tuzet. Tout en rappelant qu'« au final, 90 % des 56 612 hectares sur lesquels la Safer est intervenue ont été traités à l'amiable. »

3- Lois Sempastous et agrivoltaïsme

2023 aura été l'année d'application de la loi Sempastous, obligeant pour toute cession de parts d'une société propriétaire de terres agricoles une déclaration auprès de la Safer, afin d'éviter un accaparement de terres qui passait sous ses radars. La Safer régionale a reçu 1 268 déclarations pour 145 000 hectares et un montant de transactions de 197 millions d'euros ; 91 opérations ont été soumises à un contrôle administratif et 10 ont fait l'objet d'une demande de mesures compensatoires par le préfet, permettant ainsi des mises en location d'une partie des terres visées, l'installation de jeunes agriculteurs ou la consolidation d'exploitations voisines.

Enfin, le décret d'avril 2024 sur l'agrivoltaïsme est entré dans le champ de vision de la Safer. Si cette dernière contribue à l'élaboration d'une cartographie des terres incultes ou en friche pour du photovoltaïsme, elle aura pour mission s'agissant de l'installation de panneaux photovoltaïques sur des terres agricoles « à veiller à ce que l'agriculture ne soit pas un alibi pour produire de l'énergie », a conclu Philippe Tuzelet.

Publié le 20/06/2024 – Sud-Ouest – Valérie Deymes